

 BIENESTAR FAMILIAR	PROCESO ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIONES DE MÍNIMA CUANTÍA, DIRECTAS Y TVEC	F14.P3.ABS	15/12/2022
		Versión 2	Página 1 de 18

ANÁLISIS ESTUDIO DEL SECTOR Y DE CONVENIENCIA DE LA NECESIDAD

CONTRATACIÓN DIRECTA

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO ZONAL RAFAEL URIBE – REGIONAL BOGOTÁ DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR

Bogotá, 12 de diciembre de 2025

¡Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

Cualquier copia impresa de este documento se considera como COPIA NO CONTROLADA

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÍTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

	PROCESO ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIONES DE MÍNIMA CUANTÍA, DIRECTAS Y TVEC	F14.P3.ABS	15/12/2022
		Versión 2	Página 2 de 18

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. OBJETIVO DEL ESTUDIO	4
2.1. Características del inmueble:	5
2.2. Demarcación del perímetro:	5
2.3. Análisis de mercado y problemática de la accesibilidad:	6
2.4. Consideraciones para la contratación del inmueble en arrendamiento 2025 - 2026	6
3. ESTUDIO DE LA DEMANDA.....	9
3.1. Histórico de la contratación del ICBF	9
3.2. Contrataciones similares adelantadas por otras entidades	15
4. PRECIOS PROMEDIO DEL MERCADO	18

¡Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

Cualquier copia impresa de este documento se considera como COPIA NO CONTROLADA

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÍTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

	PROCESO ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIONES DE MÍNIMA CUANTÍA, DIRECTAS Y TVEC	F14.P3.ABS	15/12/2022
		Versión 2	Página 3 de 18

1. INTRODUCCIÓN

El Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, es un establecimiento público descentralizado, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, creado mediante la Ley 75 de 1968 y su Decreto Reglamentario 2388 de 1979, adscrito al Ministerio de Igualdad y Equidad mediante Decreto 1074 de 2023, que tiene por objeto propender y fortalecer la integración y desarrollo armónico de la familia, proteger a los niños, niñas y adolescentes y garantizarles sus derechos.

En este sentido la Ley 489 de 1998, en su Artículo 38 definió las entidades que funcionan con descentralización por servicios, y posteriormente el Artículo 68 de la mencionada Ley, define que entidades pueden descentralizar sus servicios, encontrándose que el ICBF, funciona bajo este fenómeno jurídico en consideración a la problemática social del Estado y con la finalidad de estar presente en cada una de las localidades de la ciudad de Bogotá para prestar el servicio público en las diversas modalidades misionales con las que cuenta el ICBF, para ello el ICBF, debe ceñirse al mandato Constitucional y la Ley especial que lo regula.

De conformidad con el artículo 12 del Decreto 987 de 2012, son funciones de la Dirección Administrativa, entre otras, las siguientes:

- “1. Proponer a la Secretaría General, la definición y desarrollo de las políticas sobre la administración de bienes y servicios administrativos del Instituto y llevar el registro único y el control de los bienes inmuebles del Instituto.*
- 2. Coordinar, bajo los lineamientos de la Secretaría General, la planeación, ejecución y control de la gestión administrativa de las diferentes dependencias del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, proporcionándoles los recursos necesarios para la prestación de los servicios y la ejecución de los programas.*
- 3. Administrar la Sede de la Dirección General.*
- (...)*
- 5. Planear, coordinar y hacer seguimiento a los procesos relacionados con la administración de los recursos materiales y físicos del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, garantizando su adecuado funcionamiento.*
- (...)*
- 10. Liderar la elaboración de los estudios técnicos y documentos previos necesarios para satisfacer los requerimientos administrativos de la Entidad y acompañar los procesos de selección.*
- (...)*
- 17. Asegurar el ejercicio de la supervisión de los contratos a cargo de la Dependencia (...)*”

Por lo anterior, es función de la Dirección Administrativa garantizar la disposición de espacios físicos para el desempeño de la labor misional de la entidad, dado que durante los últimos años se ha visto en la necesidad de contar con un mayor número de colaboradores y funcionarios, lo cual ha conducido a que las instalaciones de la Sede de la Dirección hayan quedado insuficientes, teniendo que contratar en arrendamiento un inmueble en condiciones óptimas para la instalación y adecuación de los funcionarios del Centro Zonal Rafael Uribe.

¡Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

Cualquier copia impresa de este documento se considera como COPIA NO CONTROLADA

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÍTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

	PROCESO ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIONES DE MÍNIMA CUANTÍA, DIRECTAS Y TVEC	F14.P3.ABS	15/12/2022
		Versión 2	Página 4 de 18

2. OBJETIVO DEL ESTUDIO

Realizar estudio de conveniencia y estudio del sector para la suscripción de un contrato de arrendamiento, por el inmueble ubicado en la Carrera 12 D No. 22-56 sur, de la localidad de Rafael Uribe de la ciudad de Bogotá, de conformidad a la finalización del contrato de arrendamiento No. **11003582025** del 16 de enero 2025 celebrado entre el ICBF y la CORPORACIÓN ESCALANDO FUTURO, con el fin de justificar y viabilizar la renovación de dicho contrato.

El Centro Zonal Rafael Uribe, viene funcionando temporalmente desde el año 2022, debido a que el hacinamiento creó la necesidad de buscar un inmueble para su traslado. Actualmente contamos con un inmueble propio, que se encuentra en proceso de terminación de obras, para lo cual en la presente vigencia (2025) se solicitarán recursos a la Sede Nacional a fin de culminar las obras para el traslado definitivo del Centro Zonal. El inmueble tomado en arriendo, se encuentra ubicado en la Carrera 12 D No. 22-56 sur, de la localidad de Rafael Uribe de la ciudad de Bogotá, el cual está ubicado sobre vías de acceso de fácil ubicación vehicular, la infraestructura del inmueble del Centro Zonal ha sido adaptada a las necesidades que se requieren para prestar un adecuado servicio público de Bienestar Familiar, lo cual ha permitido prestar una mejor atención a los beneficiarios que acuden a buscar alternativas a los diferentes motivos de consulta; tanto en aspectos de Primera Infancia, como en Protección.

Más allá de la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble en el que actualmente funciona el Centro Zonal Rafael Uribe por expiración del tiempo pactado, pesa el mandato constitucional que recae sobre el ICBF- Regional Bogotá, en el cual todos los ciudadanos son iguales ante la Ley, la obligación de la Administración de garantizar los Derechos de los Ciudadanos, en especial de aquellos que se encuentran enmarcados como fundamentales tanto en la Constitución Política de Colombia como en la Jurisprudencia Constitucional, para forjar y cumplir con los fines esenciales del Estado enmarcado en el Estado Social de Derecho, conforme lo establecen nuestras normas superiores; por ello con la representación del Estado en cabeza del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, como ente regulador y ejecutor de la política social de bienestar familiar, en los sectores más vulnerables de la ciudad de Bogotá, por lo cual es necesario se continúe con el arrendamiento del inmueble en donde funciona actualmente este Centro Zonal ubicado en la Carrera 12 D No. 22-56 sur, de la localidad de Rafael Uribe de la ciudad de Bogotá, de propiedad de CORPORACIÓN ESCALANDO FUTURO, para dar continuidad a la prestación del servicio, en las diversas modalidades misionales del ICBF a los habitantes de las localidades de Rafael Uribe Uribe y Antonio Nariño de la ciudad de Bogotá

Para la época en que se realizó el contrato de arrendamiento por primera vez, se revisó el listado de bienes inmuebles de propiedad de la entidad ubicados en la ciudad de Bogotá, y no se encontró a la fecha ninguno que se adecuara a lo requerido para el traslado de funcionarios y colaboradores del ICBF.

Desde el Grupo de Administrativo de la Regional Bogotá y con el apoyo del Grupo de Infraestructura Inmobiliaria, se concilió la adecuación y modulación de espacios para garantizar la correcta prestación del servicio de cada una de las áreas lo que arrojó que el área a requerir para la consecución de un

¡Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

Cualquier copia impresa de este documento se considera como COPIA NO CONTROLADA

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÍTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

	PROCESO ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIONES DE MÍNIMA CUANTÍA, DIRECTAS Y TVEC	F14.P3.ABS	15/12/2022
		Versión 2	Página 5 de 18

inmueble que cumpliera con las condiciones técnicas de acuerdo con el lineamiento de centros zonales con calidad¹, se consideró un área total construida de 1070 m².

El Grupo de Gestión de Bienes, realizó en año 2022 estudio de sector y estudio de conveniencia para la toma de un inmueble en arrendamiento con base al delineamiento o demarcación de un perímetro de búsqueda en la ciudad de Bogotá en el que se tuvieron en cuenta entre otros aspectos los siguientes:

2.1. Características del inmueble:

Inmueble con área construida mayor a 1070 m², para reubicar 64 funcionarios aproximadamente más las áreas destinadas a reuniones y equipos electrónicos.

- ✓ Zona de influencia localidades Rafael Uribe Uribe y Antonio Nariño.
- ✓ Zonas de fácil acceso.
- ✓ Espacios para archivo.
- ✓ Uso Institucional / dotacional.
- ✓ Debe contar con ductos técnicos para cableado.
- ✓ Cableado estructurado de corriente normal y regulada categoría 6.
- ✓ Debía cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad (sin humedades, filtraciones, aislamiento acústico, sin afectación a vecinos).
- ✓ Servicios de Energía, acueducto y alcantarillado en perfecto funcionamiento.
- ✓ Baterías Sanitarias para hombres, mujeres, personas con situación de discapacidad en perfecto funcionamiento para 64 funcionarios, (una unidad por cada 20 funcionarios).
- ✓ El inmueble debe contar con tanques de abastecimiento de agua potable.
- ✓ Sistema de bombeo de agua potable.
- ✓ Sistema de aire acondicionado en cuartos técnicos de cableado.
- ✓ Espacio para cafetería.
- ✓ Iluminación y ventilación natural.

2.2. Demarcación del perímetro:

La localidad 18 Rafael Uribe Uribe está ubicada en el sur oriente de la ciudad y limita, al norte, con la localidad de Antonio Nariño; al sur, con la localidad de Usme; al oriente con la localidad de San Cristóbal, y al occidente, con la localidad de Tunjuelito.

Tiene una extensión total de 1.388 hectáreas (ha) urbanas. Para el presente estudio sólo se trabajará sobre las 1267 hectáreas que corresponden a las UPZ San José, Quiroga, Marco Fidel Suárez, Marruecos, Diana Turbay, las 121 hectáreas restantes ubicadas en suelo protegido que corresponden a la UPZ 60 Parque Entre Nubes fueron abordadas en el estudio de la localidad

¹ Lineamiento Centros Zonales con calidad ICBF https://www.icbf.gov.co/sites/default/files/02-fct-a5-guia_de_infraestructura_administrativa_-_centros_zonales_con_calidad_170815.pdf

¡Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

Cualquier copia impresa de este documento se considera como COPIA NO CONTROLADA

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÍTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

05 de Usme. Esta localidad no tiene suelo rural y es la sexta localidad en el Distrito con menor extensión.

Cuadro No.1. Número de barrios oficiales y área por UPZ de la localidad.¹

UPZ	SUPERFICIE	SUPERFICIE EN %
	ha	
36 San José	168	13,26%
39 Quiroga	378	29,83%
53 Marco Fidel Suárez	178	14,05%
54 Marruecos	339	26,76%
55 Diana Turbay	204	16,10%
Total	1267	100%

Fuente: SDP, Monografías de las localidades, localidad 18 Rafael Uribe Uribe, Distrito Capital 2008.

Fuente:

<https://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/archivos/rafael%20uribe%20uribe.pdf>

2.3. Análisis de mercado y problemática de la accesibilidad:

- ✓ Desde el año 2022, se buscó un inmueble que cumpliera con las condiciones técnicas para la correcta prestación del servicio del ICBF, en complejos empresariales e institucionales, cercanos, con accesibilidad, iluminación, ventilación, seguridad, manejo ambiental, áreas de parqueadero y mitigación de riesgos laborales.

Se encontró un mercado de inmuebles en obra gris, para ser adecuados y dotados según las necesidades de las Entidades, pero también se encontró el nuevo modelo de negocio, es decir la modalidad de subarriendo donde se asocia el dueño del inmueble en obra gris y un proponente con un objeto social con experiencia en adecuaciones y dotación es decir mobiliario, del cual se observa como lo manifestó el estudio de publicado por el Diario la Republica en el Informe de Colliers International, de fecha septiembre 30 de 2019, donde establece los rangos de costo de precio metro cuadrado de inmuebles para uso dotacional / institucional, no necesariamente en el área de renovación urbana establecido para las entidades del estado por la Agencia Inmobiliaria virgilio Barco, dado que no está el ICBF allí incluido,

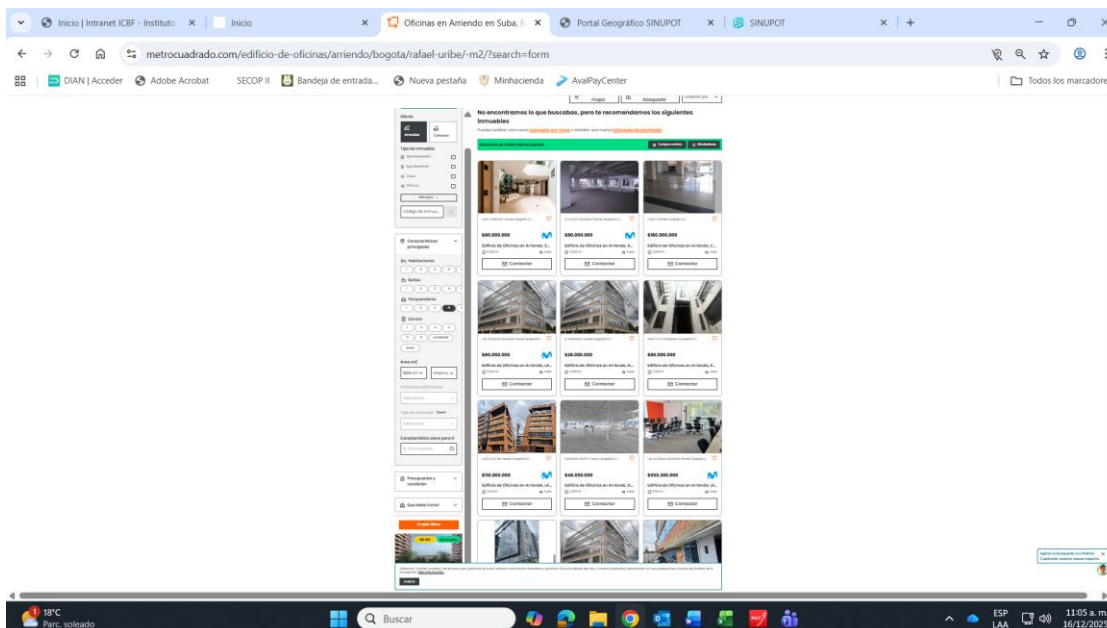
2.4. Consideraciones para la contratación del inmueble en arrendamiento 2025 - 2026

Actualmente el Centro Zonal Rafel Uribe se encuentra prestando sus servicios en el inmueble ubicado en la Carrera 12 D No. 22-56 sur, de la localidad de Rafael Uribe de la ciudad de Bogotá y ante la finalización del Contrato **11003582025** el próximo 15 de diciembre de 2025, se hace necesario realizar un nuevo contrato para continuar garantizando a nuestros usuarios y colaboradores del CENTRO ZONAL RAFAEL URIBE, unas adecuadas instalaciones físicas que permitan continuar desarrollando la misión institucional del ICBF, con acciones que garanticen a nuestra población objetivo, la prestación de los servicios y programas tanto de Prevención y Promoción como de Protección.

¡Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

Cualquier copia impresa de este documento se considera como COPIA NO CONTROLADA

De conformidad a la GUÍA PARA APERTURA, TRASLADO Y CIERRE DE CENTROS ZONALES Y EQUIPOS DE ATENCIÓN O TRASLADO DE DIRECCIONES REGIONALES G3.RC, la mejor opción para el Centro Zonal por cuestiones financieras, de logística y tiempo, no es procedente realizar cambio del inmueble; aunque en la actualidad y de conformidad a lo arrojado en la búsqueda tanto en el sector, como en las páginas de inmobiliarias, como la página metro cuadrado, existen inmuebles que cumplen con los metros cuadrados requeridos, más no con las condiciones técnicas requeridas para la reubicación provisional del Centro Zonal, así:



Adicionalmente, no es procedente realizar un traslado provisional o temporal del centro zonal, considerando que se están realizando las adecuaciones al inmueble propio, para el traslado definitivo.

Por lo que se analizó la oferta, se evaluó el costo del inmueble que se encuentra actualmente en arrendamiento, y en general, se incluyó lo siguiente: oficinas abiertas y cerrados, salas de reuniones, salas de capacitación, cuartos técnicos, áreas de archivo, espacios cerrados para almacenes y depósitos y cafetería.

Con todo lo anterior, se ha viabilizado el inmueble ubicado en Carrera 12 D No. 22-56 sur, de la localidad de Rafael Uribe de la ciudad de Bogotá, el cual tendrá como base para los 15 días de apalancamiento el canon de 2025 y de conformidad a la disponibilidad presupuestal el equivalente a **DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CINCO PESOS M/CTE (\$17.269.005,00)** incluido IVA, y conforme el ICBF consideró sobre el IPC del 2025 – 2026 un incremento del 3,6%, de conformidad a la asignación de recursos en la certificación de vigencias futuras para los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

Para la asunción del compromiso naciente, se encuentran autorizados los recursos para garantizar el respectivo pago, por valor de **DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE (\$267.738.651)** incluido IVA,

¡Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

Cualquier copia impresa de este documento se considera como COPIA NO CONTROLADA

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÍTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

	PROCESO ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS	F14.P3.ABS	15/12/2022
	FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIONES DE MÍNIMA CUANTÍA, DIRECTAS Y TVEC	Versión 2	Página 8 de 18

y con cargo al rubro presupuestal denominado C-4699-1500-3-53105B-4699018-02 ADQUIS. DE BYS - SERVICIO DE IMPLEMENTACIÓN SISTEMAS DE GESTIÓN - FORTALECIMIENTO DE LA CAPACIDAD INSTITUCIONAL DEL ICBF BRINDANDO EL SOPORTE OPORTUNO Y NECESARIO PARA LA ADECUADA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE BIENESTAR FAMILIAR A NIVEL NACIONAL. Con vigencia **2025** se van a utilizar recursos por valor de **DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CINCO PESOS M/CTE (\$17.269.005,00) incluido IVA**, con vigencia futura **2026** recursos por valor de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$ 250.469.646,00) incluido IVA**.

El ICBF realizará los desembolsos del canon de arrendamiento de forma anticipada, dentro los primeros diez (10) días hábiles de cada mes, una vez se cuente con el respectivo PAC, previa certificación de cumplimiento expedida por el (la) supervisor (a) del contrato, por los siguientes valores: a Para el periodo comprendido entre el dieciséis (16) de diciembre de dos mil veinticinco (2025) y el treinta (31) de diciembre de dos mil veinticinco (2025) el canon de arrendamiento será de **DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CINCO PESOS M/CTE (\$17.269.005,00) incluido IVA**. b) A partir del 1° de enero y hasta el 31 de julio de dos mil veintiséis (2026), el canon mensual de arrendamiento es de **TREINTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$35.781.378,00) incluido IVA**.

Por lo expuesto, se puede indicar que el ICBF ha celebrado contratos de arrendamiento en esta modalidad con presupuestos considerables y el nivel de riesgo frente a la seriedad de la propuesta es muy bajo. Además, se garantiza que los espacios se conserven. no se cause el deterioro, ni depreciación sobre los bienes del ICBF.

De acuerdo con los documentos analizados en el estudio de títulos, es posible determinar la legalidad del estado actual del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **No.50S-00028699**.

Se evidencia que el inmueble hace parte del patrimonio de CORPORACIÓN ESCALANDO FUTURO, persona jurídica.

- ✓ El inmueble se encuentra ubicado en la Carrera 12 D No. 22-56 sur, de la localidad de Rafael Uribe de la ciudad de Bogotá.
- ✓ Folio de matrícula inmobiliaria No.50S-00028699.
- ✓ Chip AAA0006ZBPP, cedula catastral 22S 12B 15.

Es del caso indicar, que el bien podría ser objeto de arrendamiento en la modalidad de selección de contratación directa, de conformidad con lo establecido en el literal l) del numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007.

¡Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

Cualquier copia impresa de este documento se considera como COPIA NO CONTROLADA

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÍTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

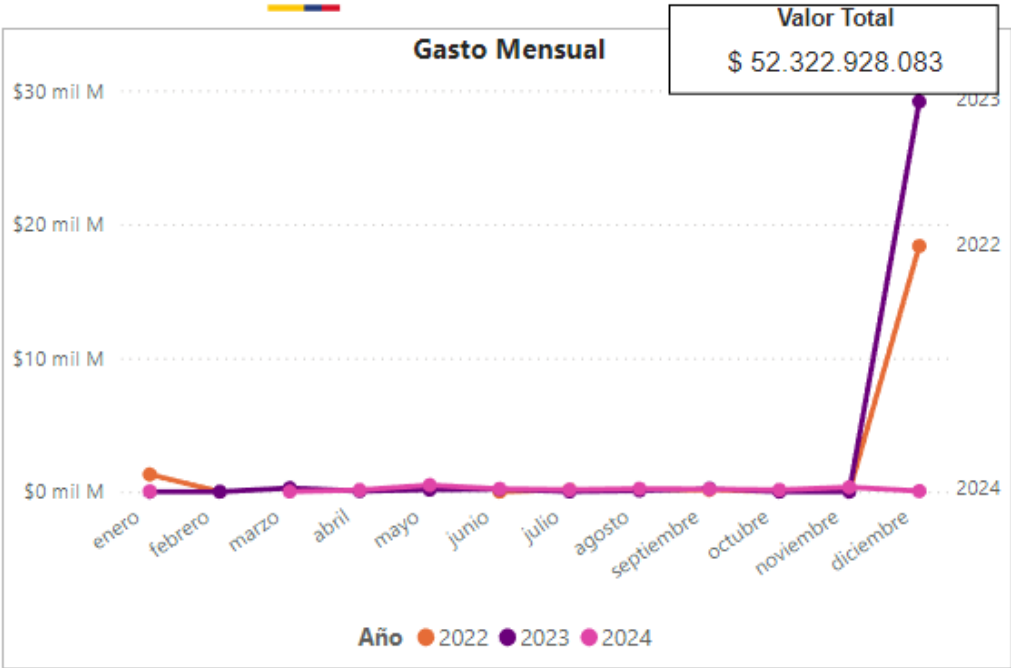
3. ESTUDIO DE LA DEMANDA

En este numeral se analizan los procesos de selección adelantados por el ICBF y por otras entidades con objetos similares al del presente estudio, con el fin de identificar las modalidades de selección comúnmente utilizadas, las principales variables de los contratos, los precios contratados y los oferentes adjudicatarios. Lo anterior con el fin de obtener información relevante para el proceso de contratación. Se analizó el histórico de contratación del ICBF con base en información del Modelo de Abastecimiento Estratégico de CCE (MAE), bases de datos internas e información del Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP). De igual forma, se realizaron consultas en el MAE, SECOP, y en el portal Datos Abiertos Colombia, identificando contrataciones similares adelantadas por otras entidades. Los resultados del análisis se presentan a continuación.

3.1. Histórico de la contratación del ICBF

Se consultó en la Herramienta Análisis de la Demanda del MAE los procesos adelantados por el ICBF, durante los periodos 01/01/2022 – 31/12/2024 (últimos 3 años), identificado con el código UNSPSC 801315 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones. Durante los últimos 3 años, la Entidad ha realizado 497 procesos de contratación para adquirir los bienes o servicios objeto de estudio. A continuación, se presentan las gráficas resultantes de los filtros aplicados:

Gasto mensual



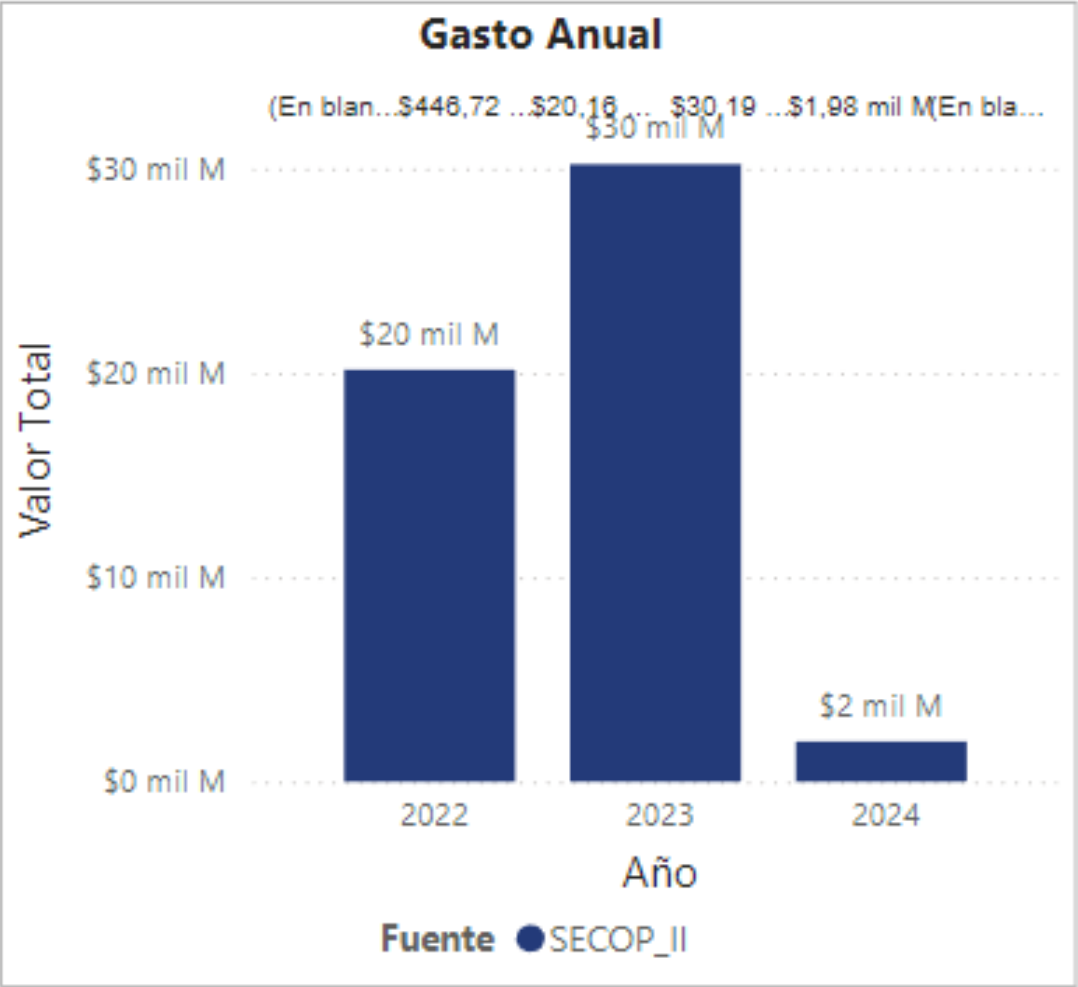
Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

¡Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

Cualquier copia impresa de este documento se considera como COPIA NO CONTROLADA

El gasto promedio mensual del ICBF para los años 2022, 2023 y 2024 fue de \$15.860.419.604. El año en el cual mayor gasto mensual se realizó fue el 2023 para el mes de diciembre, observando una inversión que supera la efectuada en los años 2022 y 2024.

Gasto anual



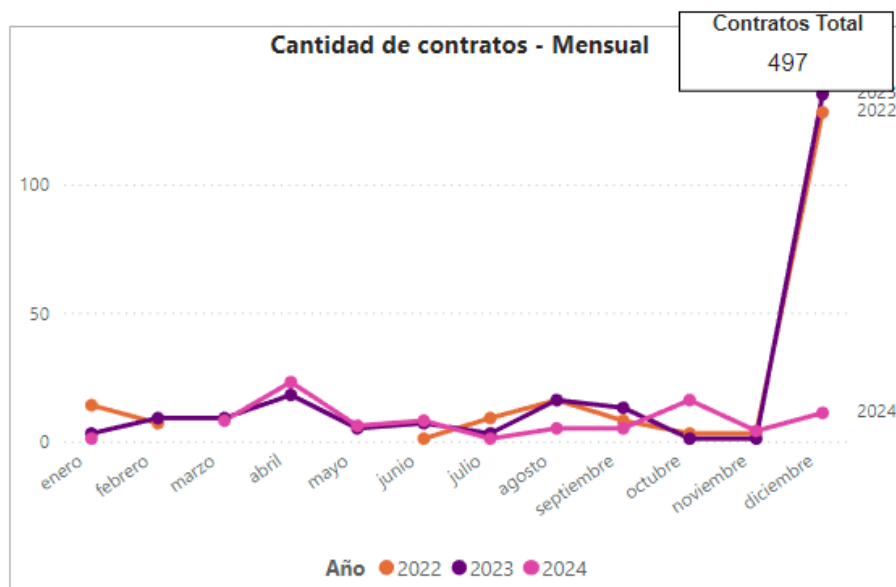
Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

El gasto promedio anual del ICBF para el periodo analizado fue de \$ 17.440.976.027. El 2023 fue el año en el que mayores recursos se invirtieron en el código UNSPSC 801315 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones, analizados.

¡Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

Cualquier copia impresa de este documento se considera como COPIA NO CONTROLADA

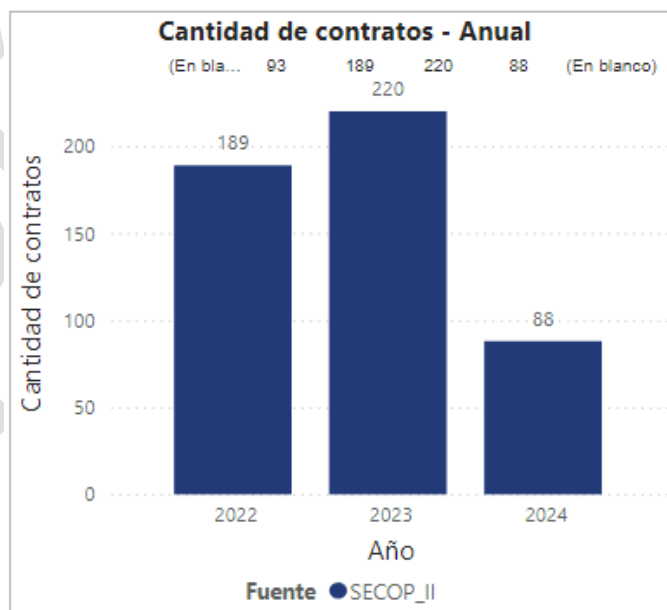
Cantidad de contratos – Mensual



Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

El mes en el que ICBF suscribió mayor cantidad de contratos es en diciembre, en función de 92 contratos en promedio en los años analizados.

Cantidad de contratos – anual



Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

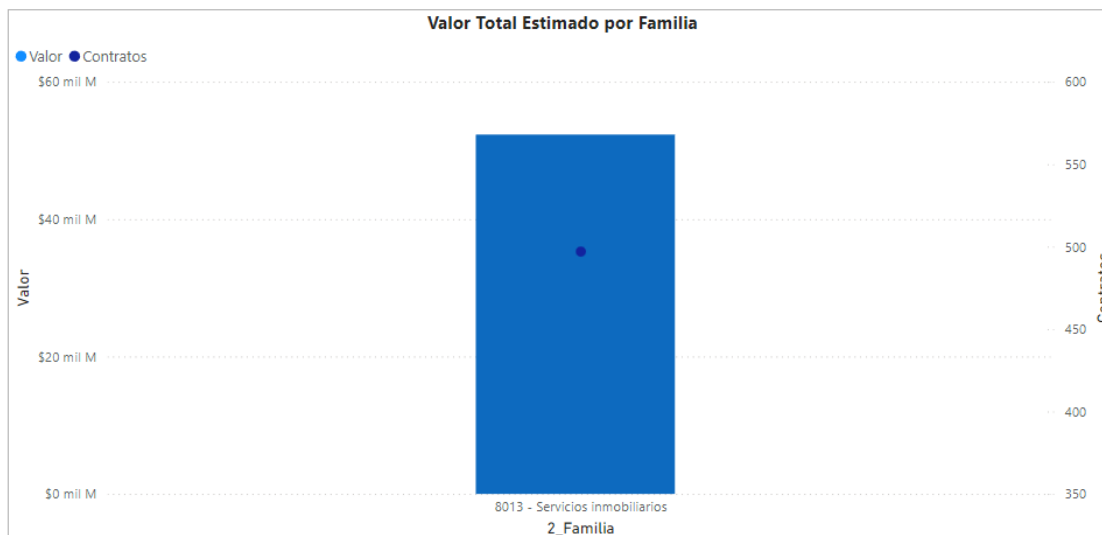
En promedio, el ICBF suscribió 165 contratos al año durante el periodo analizado.

¡Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

Cualquier copia impresa de este documento se considera como COPIA NO CONTROLADA

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÍTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

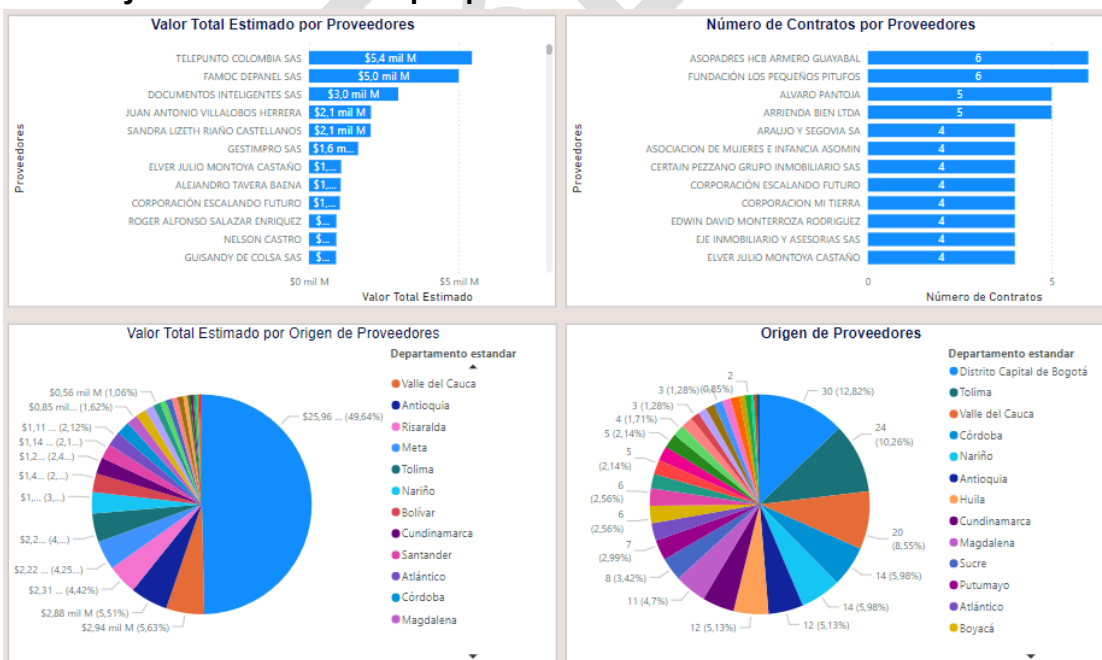
Valor total por código UNSPSC (agrupados por familia)



Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

De los códigos UNSPSC analizados, el que representa la mayor inversión durante el periodo analizado es 8013 Servicios inmobiliarios.

Número y valor de contratos por proveedor



Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

¡Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

Cualquier copia impresa de este documento se considera como COPIA NO CONTROLADA

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÍTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

	PROCESO ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIONES DE MÍNIMA CUANTÍA, DIRECTAS Y TVEC	F14.P3.ABS	15/12/2022
		Versión 2	Página 13 de 18

Con respecto a los proveedores, de la gráfica se puede evidenciar que en los años de 2022 a 2024, el Distrito Capital de Bogotá del ICBF es el que ocupa el primer lugar en comparación con las otras regionales, con una ejecución de \$ 25.955.182.129, lo que corresponde al 49,64% del valor asignado a todas las regionales del ICBF; el valor estimado por contrato es de \$ 865.172.737.

Valor estimado por modalidad de selección:



Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

Finalmente, se evidencia que del 100% de las contrataciones la que obtuvo la mayoría de las contrataciones realizadas en los años 2022 – 2024 se adelantaron mediante contratación directa.

A continuación, se analizan los tres (3) procesos de selección más recientes y los contratos resultantes del mismo.

Vigencia	2022 - 2023
Número proceso	CO1.PCCNTR.4322407
Modalidad de Selección	Contratación directa
Objeto	Entregar al ICBF - Regional Bogotá a título de arrendamiento el inmueble ubicado en la Carrera 12 D No. 22 56 sur, de la localidad de Rafael Uribe de la ciudad de Bogotá, folio de matrícula inmobiliaria No.50S-00028699, chip AAA0006ZBPP, cedula catastral 22S 12B 15 de la Ciudad de Bogotá para el funcionamiento de las oficinas del centro zonal Rafael Uribe.
Presupuesto oficial (P.O.)	\$ 345.647.400 COP
Número del contrato	11012452022
Contratista	CORPORACIÓN ESCALANDO FUTURO
Valor total del contrato	\$ 345.647.400 COP
Plazo de ejecución	12 Meses
Fuente	https://www.secop.gov.co/CO1ContractsManagement/Tendering/ProcurementContractEdit/View?docUniqueIdentifier=CO1.PCCNTR.4322407&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.

¡Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

Cualquier copia impresa de este documento se considera como COPIA NO CONTROLADA

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÍTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

Vigencia	2022 - 2023
Número proceso	CO1.PCCNTR.4322407
	co%3a443%2fCO1ContractsManagement%2fTendering%2fProcurementContractManagement%2fIndex&prevCtxLbl=Contratos+

Vigencia	2023-2024
Número proceso	CO1.PCCNTR.5665197
Modalidad de Selección	Contratación directa
Objeto	Entregar al ICBF - Regional Bogotá a título de arrendamiento el inmueble ubicado en la Carrera 12 D No. 22 56 sur, de la localidad de Rafael Uribe de la ciudad de Bogotá, folio de matrícula inmobiliaria No.50S-00028699, chip AAA0006ZBPP, cedula catastral 22S 12B 15 de la Ciudad de Bogotá para el funcionamiento de las oficinas del centro zonal Rafael Uribe.
Presupuesto oficial (P.O.)	\$ 423.579.364 COP
Número del contrato	11011262023
Contratista	CORPORACIÓN ESCALANDO FUTURO
Valor total del contrato	\$ 423.579.364 COP
Plazo de ejecución	360 Días
Fuente	https://www.secop.gov.co/CO1ContractsManagement/Tendering/ProcurementContractEdit/View?docUniquelIdentifier=CO1.PCCNTR.5665197&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1ContractsManagement%2fTendering%2fProcurementContractManagement%2fIndex&prevCtxLbl=Contratos+

Vigencia	2025
Número proceso	CO1.PCCNTR.7259902
Modalidad de Selección	Contratación directa
Objeto	Entregar al ICBF - Regional Bogotá a título de arrendamiento el inmueble ubicado en la Carrera 12 D No. 22 56 sur, de la localidad de Rafael Uribe de la ciudad de Bogotá, folio de matrícula inmobiliaria No.50S-00028699, chip AAA0006ZBPP, cedula catastral 22S 12B 15 de la Ciudad de Bogotá para el funcionamiento de las oficinas del centro zonal Rafael Uribe.
Presupuesto oficial (P.O.)	379.918.110 COP
Número del contrato	11003582025
Contratista	CORPORACIÓN ESCALANDO FUTURO
Valor total del contrato	379.918.110 COP
Plazo de ejecución	334 Días
Fuente	https://www.secop.gov.co/CO1ContractsManagement/Tendering/ProcurementContractEdit/View?docUniquelIdentifier=CO1.PCCNTR.7259902&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1ContractsManagement%2fTendering%2fProcurementContractManagement%2fIndex&prevCtxLbl=Contratos+

¡Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

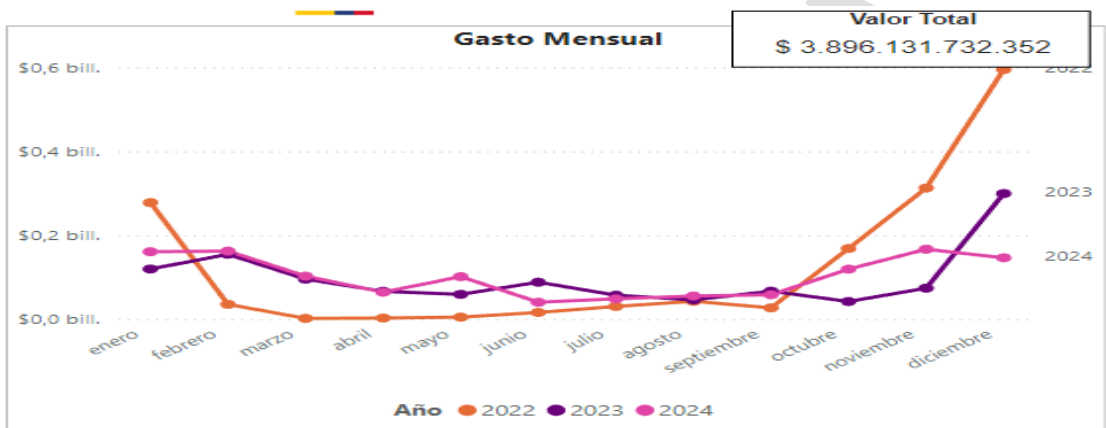
Cualquier copia impresa de este documento se considera como COPIA NO CONTROLADA

3.2. Contrataciones similares adelantadas por otras entidades

Se consultó en la Herramienta Análisis de la Demanda del MAE los procesos adelantados durante el periodo 01/01/2022 – 31/12/2024 identificados con el código UNSPSC **801315** Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.

A continuación, se presentan las gráficas resultantes de los filtros aplicados:

Gasto mensual



Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

El gasto promedio mensual de las entidades estatales para los años 2022, 2023 y 2024 fue de \$108.225.881.454. El año con mayor gasto fue el 2024 en el mes de diciembre.

Gasto anual



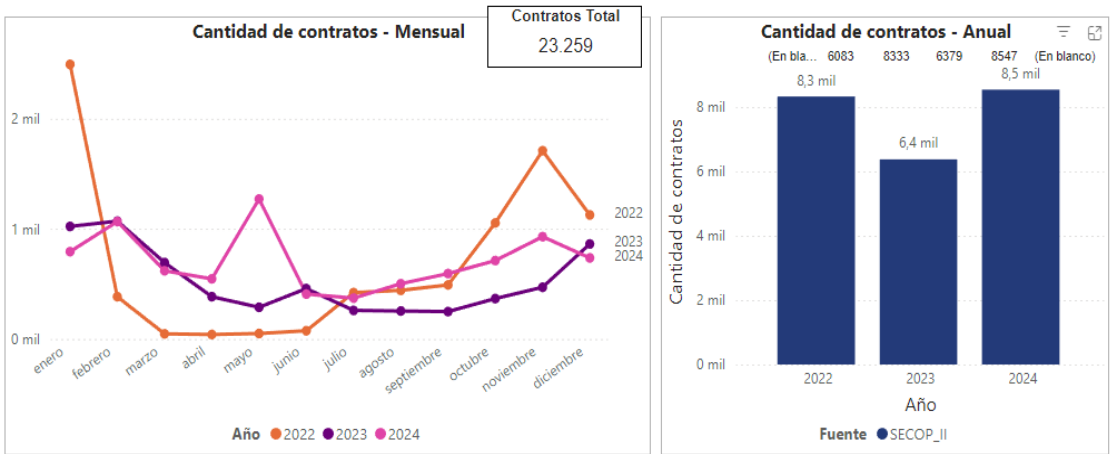
Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

¡Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

Cualquier copia impresa de este documento se considera como COPIA NO CONTROLADA

El gasto promedio anual de las entidades estatales registradas en SECOP II para el periodo analizado fue de \$ 1.298.710.577.450. El 2022 fue el año en el que mayores recursos se invirtieron en el código UNSPSC analizado.

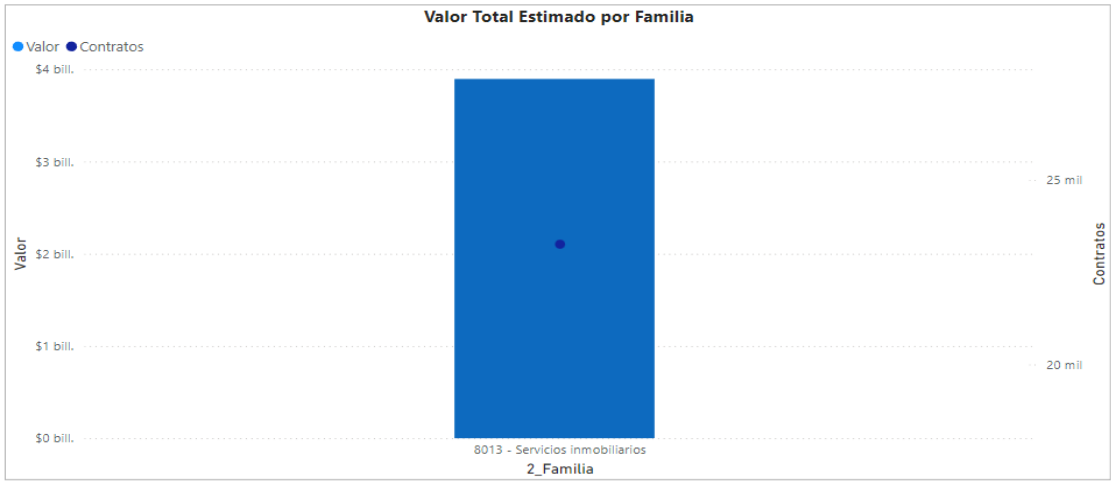
Cantidad de contratos – anual



Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

En promedio, las entidades estatales suscribieron 7.753 contratos al año durante el periodo analizado a través de SECOP II.

Valor total por código UNSPSC (agrupados por familia)



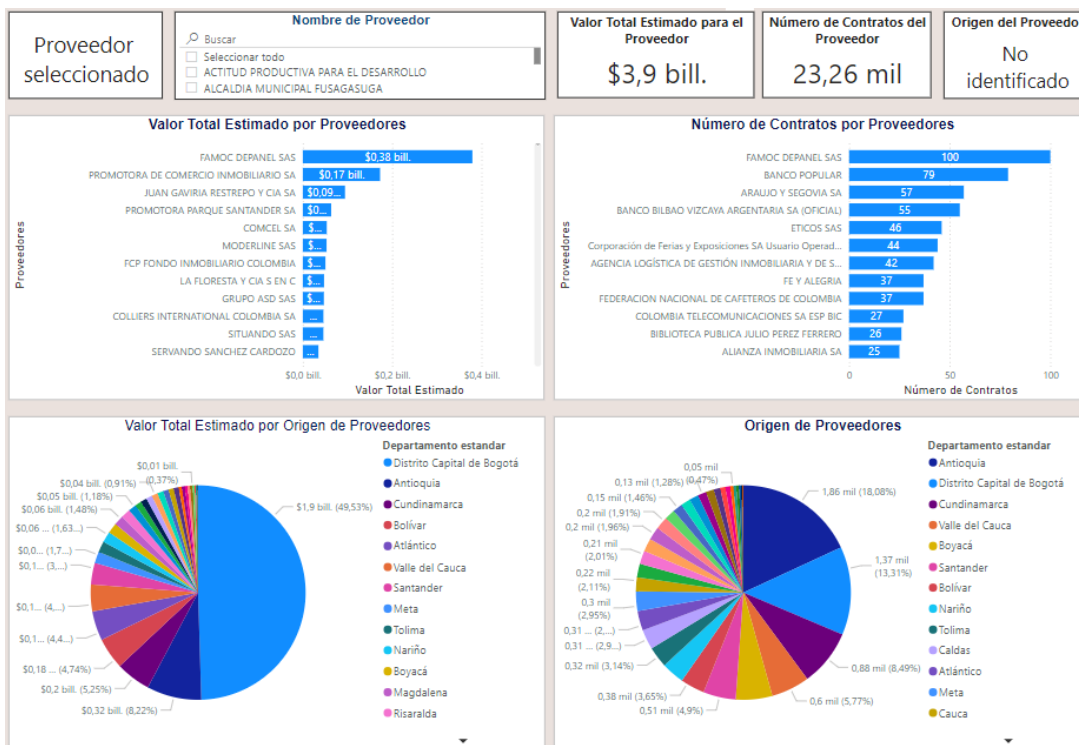
Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

De los códigos UNSPSC analizados, el que representa la mayor inversión durante el periodo analizado es 8013 Servicios inmobiliarios.

Número y valor de contratos por proveedor

¡Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

Cualquier copia impresa de este documento se considera como COPIA NO CONTROLADA



Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

Con respecto a los proveedores, de la gráfica se puede evidenciar que es la empresa FAMOC DE PANEL SAS la que ocupa el primer lugar con un total de 100 contratos, y también ocupa el primer lugar en valor estimado, con un aproximado de \$379.544.863.912.

Valor estimado por modalidad de selección:



Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

Se evidencia que la modalidad selección por la cual se adelantaron la mayor cantidad de contratación directa.

¡Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

Cualquier copia impresa de este documento se considera como COPIA NO CONTROLADA

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÍTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

	PROCESO ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIONES DE MÍNIMA CUANTÍA, DIRECTAS Y TVEC	F14.P3.ABS	15/12/2022
		Versión 2	Página 18 de 18

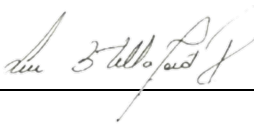
4. PRECIOS PROMEDIO DEL MERCADO

La revisión de las condiciones del mercado inmobiliario en la Ciudad de Bogotá fue realizada mediante la verificación económica del arrendamiento de inmuebles teniendo en cuenta lo siguiente:

El historial y el tiempo que se lleva arrendando los predios que se usan en la actualidad por el ICBF Regional Bogotá, Inmuebles que presentan condiciones similares al inmueble objeto de arrendamiento respecto a localización, área de construcción, condiciones constructivas, acabados uso, las ofertas fueron consultadas mediante visita a inmuebles y mediante la búsqueda en portales inmobiliarios especializados en el que se encuentra Alta Inversión Inmobiliaria, Metro cuadrado y Cien cuadras, sin embargo, no se encontraron inmuebles que presentaran condiciones similares y/o favorables para ser consideradas.

Por cuanto no son comparables entre sí ya que las diferencias en calidad y cantidad de área no son similares, en tal sentido, no se puede promediar el valor de metro cuadrado, por lo tanto, los valores de referencia se establecen en cuanto a los anteceden del mismo inmueble arrendado y el respectivo incremento legal del IPC.

Con todo lo anterior se concluye que la oferta existente refleja un aumento del presupuesto actual, por cuanto el metro cuadrado de arrendamiento resulta ser superior al que se asume actualmente en el predio.

Aprobaciones	Nombre y cargo	Firma
Aprobó	LUZ STELLA MENDEZ ROJAS Coordinadora Grupo Interno de Trabajo Administrativo	
Revisó:	Doralice Pinzón Aguirre – Profesional Especializado 	
Elaboró:	Juan Manuel Calderón Torres – Contratista. 	

¡Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

Cualquier copia impresa de este documento se considera como COPIA NO CONTROLADA

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÍTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012